SIAH BROTHERS PLANTATION SDN. BHD.

lwn.

P.T.D. KUANTAN

MAHKAMAH TINGGI, KUANTAN
DATO' HJ. LAMIN BIN HJ. MOHD YUNUS H.
[RUJUKAN TANAH NO: 15-4 OF 1986]
20 JANUARI 1993

PENGAMBILAN BALIK TANAH: Untuk tujuan talian paip gas dipasang -Pampasan yang patut diberikan - Pengiraan pampasan - Tanah yang diambil bagi tujuan perbandingan untuk pengiraan pampasan - Prinsip-prinsip yang terpakai.

Pemohon telah membuat rujukan kepada Mahkamah atas kadar pampasan yang diberikan oleh Pentadbir Tanah Daerah (P.T.D.) Kuantan untuk pengambilan balik sebahagian kecil tanah Valentia Estate (Lot 2685). P.T.D. Kuantan telah membuat keputusan bahawa pampasan yang patut diberikan ialah RM8,900 seekar tetapi pemohon mengatakan bahawa pampasan yang patut diberikan ialah RM25,000 atas keterangan saksi mereka, PW1, seorang Penilai Berdaftar.

Diputuskan:

[1] Untuk menilai tanah estet perbandingannya hendaklah dibuat dengan mengambil estet-estet yang lain dalam kawasan yang sama dengan kedudukannya lebih sama dengan estet yang hendak dinilaiuntuk dijadikan asas pengiraan semoga perhitungan nilainya agar lebih tepat.

[2] Tanah perbandingan yang diambilkira oleh PW1 adalah jauh lebih kecil dari Lot 2685 dan tidak boleh digunakan sebagai tanah perbandingan.

[3] Dengan adanya persetujuan untuk mengadakan tiga tempat laluan di tempat-tempat mengikut kehendak pemohon, akibat kerosakan adalah minima oleh kerana pemilik tanah tidak perlu mengeluarkan perbelanjaan sendiri.

[4] Keputusan Pentadbir Tanah Daerah Kuantan bahawa pampasan terhadap tanah itu ialah RM8,900 seekar adalah adil dan saksama.

[Rujukan ditolak].

Akta-akta yang dirujuk:
Akta Pengambilan Balik Tanah 1960, s. 8
Kanun Tanah Negara 1965, s. 214 & 214A(ii)

Bagi pihak pemohon - A. Ramanathan; T/n. Loke, Chew & Zainal
Bagi pihak defendan - Othman Abdullah, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Pahang

ALASAN PENGHAKIMAN

Hj. Lamin bin Hj. Mohd Yunus H:

Ini adalah satu kes pengambilan balik tanah terhadap sebahagian kecil tanah Valentia Estate yang terletak di kilometer 17, Jalan Kuantan/Gambang. Estet tersebut merupakan sebuah ladang getah yang terdiri daripada tiga lot yang bercantum, iaitu Lot 1627, 1902 dan 2685 dengan luasnya berjumlah 1040.63 ekar. Lot yang terlibat ialah Lot 2685, iaitu lot yang terkebelakang atau yang terjauh sekali dari jalan raya dan dari Lot itu seluas 18.58 ekar sahaja yang diambil balik. Bagi maksud pengambilan balik tanah ini, ianya telah diwartakan di bawah s. 8, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 pada 20 Jun 1985. Nilai tanah yang telah dikemukakan oleh Pengarah Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Pahang bagi maksud pengiraan pampasan ialah RM8,100 seekar. Tetapi pampasan yang telah diputuskan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuantan ialah RM8,900 seekar. Tujuan tanah itu telah diambil balik ialah untuk membolehkan talian paip gas di pasang dan laluannya menembusi Lot 2685 menjadikan lot itu terbelah dua disudutnya dan oleh kerana itu seluas 196 ekar menjadi terasing dari lot asalnya.

Dalam perbicaraan kes rujukan ini di hadapan saya, PW1, seorang Penilai Berdaftar, telah mengemukakan nilai tanah yang diambil balik itu ialah RM25,000 seekar. Saya tidak bersetuju sama sekali dengan asas-asas pengiraannya. Pertama sekali tanah perbandingan yang diambilkiranya ialah Lot 2696 yang mana katanya yang amat sesuai sekali untuk membuat perbandingan. Luas tanah itu cuma 49.75 ekar sahaja sementara Lot 2685 luasnya 498.75 ekar, iaitu lebih kurang 10 kali ganda lebih besar. Bukan sahaja Lot 2685 dengan sendirinya sudah terbesar daripada Lot 2696, tetapi juga Lot 2685 adalah sebahagian daripada kawasan sebuah estet yang mana mempunyai dua lot lagi yang bercantum dengan Lot 2685. Untuk menilai tanah estet perbandingannya hendaklah dibuat dengan mengambil estet-estet yang lain dalam kawasan yang sama dengan kedudukannya lebih kurang sama dengan estet yang hendak

dinilai untuk dijadikan asas pengiraan semoga perhitungan nilainya agar lebih tepat. Mengikut s. 214A(ii) KTN, tanah estet atau "estate land" bermakna mana-mana tanah pertanian (agricultural land) yang tidak kurang daripada 40 hektar luasnya, iaitu hampir 100 ekar. Manakala Lot 2696 tidak sampai 50 ekar luasnya dan itu sudah jelas pada saya bahawa ianya tidak sesuai untuk digunakan bagi dibuat perbandingan, apatah lagi ladang Valentia itu luasnya tidak kurang dari 1,000 ekar. DW1 telah membuat perbandingan dengan dua buah estet, iaitu ladang Syarikat Kurnia dan ladang Jeram Estate yang mana, saya bersetuju, adalah lebih sesuai atas alasan-alasan seperti yang diberi oleh Pengarah Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Pahang (DW1) dalam keterangannya di hadapan saya dan juga dalam laporan nilaiannya (D1). Tiap-tiap satu estet itu luasnya lebih dari 1,000 ekar (Ladang Kurnia Setia seluas lebih kurang 1,500 ekar dan Ladang Jeram Estate seluas lebih kurang 2,087 ekar). Saya katakan sebagai contoh mengapa tanah yang kecil seperti Lot 2696 tidak boleh dan tidak sesuai dijadikan perbandingan. Selain dari lot itu, PW1 juga mempaparkan bidang-bidang tanah yang lain dalam Appendix 'E' pada P1, iaitu Lot 3282, Lot 2425 dan Lot 8103. Bukan sahaja tanah-tanah itu lebih kecil luasnya dari Lot 2696, kedudukannya adalah lebih terbaik, iaitu di "road frontage." Ini bermakna tanah-tanah itu adalah lebih-lebih lagi tidak sesuai untuk dibuat perbandingan. Dalam keterangan PW1, ia telah mengambilkira 4 fakta asas untuk membuat penyelarasan bagi tujuan mencapai nilaiannya. Dari segi fakta keluasan kata PW1, oleh kerana Valentia Estate adalah lebih besar daripada Lot 2696, maka beliau telah memotong atau menolak 25%. Bagaimana dan dari mana beliau dapatkan angka "25%" sedangkan Valentia Estate lebih dari 20 kali ganda besarnya daripada Lot 2696 yang mana cuma 49.75 ekar sahaja luasnya. Dari segi "size", jelas tidak ada cara untuk diperbandingkan. Dari segi "time factor" pula PW1 telah membuat tambahan nilai sebanyak 25%. Oleh kerana, katannya, Lot 2696 telah dijual dua tahun terdahulu. Mengapa begitu tinggi tambahan diberi dalam tempoh 2 tahun sahaja. Biasanya dalam setahun dua boleh dikatakan tidak ada perbezaan nilaian diambilkira melainkan ada petanda bahawa niagaan di pasar terbuka telah melambung naik. Sekiranya ada, itu pun terpaksa diteliti sama ada ianya wajar diambil kira. PW1 juga mengambilkira akibat s. 214A KTN oleh kerana permohonan terpaksa dibuat kepada Estate Land Board sekiranya sesuatu estet itu hendak dibangunkan. Untuk itu PW1 tolak 15%. Mengikut kata DW1 pula, sehingga hari ini tidak ada estet yang telah diluluskan untuk dibangunkan kemungkinan kerana Pihak Berkuasa Negeri memberi keutamaan kepada kemajuan Bandar Baru Atabara yang mana saya perhatikan kemajuannya tidak cergas dan boleh dikatakan begitu lembab sekali. Sekiranya tidak ada kemungkinan langsung bagi permohonan diluluskan maka sudah tentu lebih daripada 15% terpaksa ditolak. Mengikut lojik, mungkin hampir 100% penolakan terpaksa dibuat yang mana akibatnya tanah itu tidak mempunyai nilai. Ini juga menunjukkan pendekatan cara ini adalah tidak sesuai dan tidak betul. Jadi dalam perkiraan PW1 dengan jumlah penolakan 40% (dari segi "size" 25% dan akibat seksyen 214A KTN 15%), maka nilai tanah itu adalah RM25,000 seekar. Katalah cara pengiraannya dapat diterima dan dengan mengikut perjalanan "arithmatic" pula dengan berasaskan Lot 2696, iaitu atas sandaran nilaian RM26,000 seekar maka dengan keturunan nilai sebanyak 40% (bersamaan RM10,400), maka nilai tanah itu sepatutnya RM15,600 dan bukan RM25,000. Sekiranya mengikut aliran "arithmatic" lagi mungkin 40% pun tidak betul kerana bagi "time factor", PW1 menambah 25% dan dari segi "size" ia menolak 25%, jadi jawabnya kosong. Yang tinggal ialah terhadap "road access" yang mana PW1 menambah 20% sementara terhadap akibat s. 214A KTN, PW1 tolak 15%. Dengan itu cuma sebanyak 5% sahaja untuk ditambah. Jadi yang mana satu angka yang hendak dipegang. Sebab itulah saya katakan dari awal lagi bahawa saya kurang yakin dengan pengiraan dan cara perbandingan yang dikemukakan oleh PW1 apatah lagi saya sudah katakan bahawa sebidang estet yang besar tidak wajar dibandingkan dengan sekeping tanah yang kecil. Di samping itu ditambah lagi 120% oleh PW1 untuk potensi atas hujah-hujahannya di muka surat 14 pada P2. Saya lebih bersetuju dengan pendapat DW1 seperti dalam laporannya di perenggan 9.1.3. terhadap potensi.

Selain dari perbandingan dibuat di antara satu estet dengan satu estet yang lain, tidak banyak perkara DW1 ambilkira dan oleh itu lebih mudah dan lebih tepat perkiraan dapat dibuat. Itu pun perkara yang lebih jelas dan munasabah, iaitu terhadap kedudukan, jenis tanaman dan rupabumi dan pendapat DW1 adalah seperti di perenggan 9.1.4. dan 9.1.5.

Mengikut keterangan DW1 dalam Mahkamah bagi "kedudukan" dan "potensi" ia menambah 20%. Bagi rupabumi ditambah 10%. Terhadap "tanaman" pula DW1 tolak 20% oleh kerana estet-estet yang digunakan untuk perbandingan mempunyai tanaman kelapa sawit yang matang sementara di Valentia Estate sebahagian tanah tidak ada tanaman dan sebahagiannya lagi cuma getah-getah tua sungguhpun masih ditoreh lagi dengan mempunyai tahap "commercial". Juga oleh kerana bahagian yang diambil balik adalah tanah di belakang (pendalaman), maka DW1 menolak 6%. Jika dikira secara "arithmatic", jumlah tambahan ialah 30% sementara jumlah penolakan ialah 26%. Maka yang tinggal ialah 4% yang mana merupakan tambahan. Dengan bersandarkan kepada asas nilaian sebanyak RM7,800 seekar, maka dengan tambahan 4%, nilaian tanah yang berkenaan ialah dengan diberi angka genap menjadi RM8,100 seekar.

Sebelum pembicaraan dimulakan persetujuan telah tercapai bahawa di antaranya ialah:

(a) Petronas akan memberi jalan keluar masuk (access) di tiga tempat dan bagi setiap satu satu lebarnya 40 kaki,
(b) Petronas akan membina dengan perbelanjaannya sendiri culvert kepada ketiga-tiga tempat keluar masuk itu dan tempat-tempatnya akan ditentukan oleh pemilik tanah dengan pembinaan culvert-culvert itu hendaklah mengikut syarat-syarat JKR.

Disebabkan laluan paip gas maka terpisahlah sebahagian kecil tanah estet itu dan ini dikatakan kerosakan telah terwujud kepada estet itu dan hendaklah dibuat perkiraan. Dengan adanya persetujuan untuk mengadakan 3 tempat laluan seperti saya telah nyatakan, maka saya bersetuju dengan pendapat DW1 bahawa akibat kerosakan adalah minima dan pemilik tanah juga akan dapat mengadakan 3 laluan itu di tempat-tempat mengikut kehendaknya dengan tidak perlu mengeluarkan perbelanjaan sendiri.

Sungguhpun DW1 telah menilai tanah yang diambil balik dengan harga RM8,100 seekar, tetapi Pentadbir Tanah Daerah Kuantan telah memutuskan bahawa pampasan terhadap tanah itu ialah RM8,900 seekar. Pada pendapat saya juga pampasan atas nilai RM8,900 adalah adil dan saksama. Oleh itu atas sebab-sebab di atas saya telah menolak rujukan ini.